

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0502948**

**פינוי בינוי דב קמחי-טשרניחובסקי**

**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/07/2018

להפקיד את התכנית

03/09/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי ברחוב טשרניחובסקי 31-33, רסקו, ירושלים. תכנית זו מוגשת על ידי חברת "אודור התחדשות עירונית- מתחם דב קמחי בע"מ". גבול התכנית ממזרח הנו רחוב הטייסים ומדרום רחוב דב קמחי. שטח התכנית הנו 3.386 דונם. תכנית זו משתלבת במגמה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה בצורה מיטבית על ידי פינוי 3 מבנים קיימים, 42 יח"ד קיימות, ובניית 3 מבנים חדשים בני 16-8 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת, הכוללים 136 יח"ד. פונת הרחובות טשרניחובסקי ודב קמחי. המתחם משלב בתוכו בינוי של מגורים, ומסד הכולל מסחר ושטחים משותפים לאורך רחוב טשרניחובסקי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פינוי בינוי דב קמחי-טשרניחובסקי
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	101-0502948
-------------	-------------

שטח התכנית	3.386 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219641
קואורדינאטה Y	630425

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	טשרניחובסקי	31	
ירושלים	טשרניחובסקי	33	

רסקו

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30121	מוסדר	חלק	61-64, 110	111

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		08/05/2019	יגאל לוי	10: 39 08/05/2019	נספח 1 בינוי מחייב לעניין גובה מבנים מרבי, מספר קומות מרבי, קווי הבניין ומיקום שטחי הפרשה מבונה	לא
חתכים	מחייב	1: 500		08/05/2019	יגאל לוי	10: 54 08/05/2019	נספח מס' 2- חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 250		08/05/2019	משה אלבוחר	10: 06 08/05/2019	נספח מס' 3-נספח תנועה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		30/04/2019	רקפת הדר גבאי	14: 32 02/05/2019	נספח מס' 4- מפת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	28	30/04/2019	רקפת הדר גבאי	14: 32 02/05/2019	סקר עצים	לא
איכות הסביבה	מנחה		61	10/03/2019	רון לשם	13: 08 10/03/2019	חוות דעת סביבתית	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		17	03/04/2019	יוני צ'רניאבסקי	08: 07 03/04/2019	תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	02/07/2019	יוני צ'רניאבסקי	16: 24 03/07/2019	טבלת איזון והקצאה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		03/04/2019	ראובן אלסטר	15: 52 03/04/2019	נספח לאיחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/02/2019	ראובן אלסטר	14: 37 02/05/2019	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אודור התחדשות עירונית מתחם דב קמחי בע"מ	בני ברק	(1)	4	03-7549500		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בר כוכבא 4, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אודור התחדשות עירונית מתחם דב קמחי בע"מ	בני ברק	(1)	4	03-7549500		

(1) כתובת: בר כוכבא 4,.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי		יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		yigal@leviar ch.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר	ירושלים	(1)	22	02-6795581	02-6795571	moshealbocher@bezeqint.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
אגרונומית ובוטנאית	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		דרי רקפת הדר גבאי	ירושלים	(3)	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(4)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	תל אביב-יפו	סוטיין (5)		19	03-6954097		yoni@charniavsky.co.il

(1) כתובת: האומן 22, ירושלים.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: שורק 34 צור-הדסה.

(4) כתובת: הנטקה 34 ת.ד. 3804, ירושלים.

(5) כתובת: סוטיין 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה, מבנים, בניין, בניינים	אחד או יותר מן המבנים המוסמנים בתשריט ובנספח הבינוי במספרים 1,2,3

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

פינוי והריסת מבנים קיימים ובניית 3 מבנים חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי ייעודי הקרקע ממגורים 1 ודרך מאושרת למגורים ד, דרך מאושרת ודרך מוצעת.

ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי

ג. קביעת קווי בניין מרביים,

ד. קביעת מספר יח"ד ל 136 יח"ד.

ה. קביעת מספר הקומות המרבי ל-17, 11 ו-9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית

ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח

ח. קביעת שלביות ביצוע

ט. קביעת הוראות איחוד וחלוקה

י. קביעת הוראות הריסה

ק. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה

ל. קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה לצרכי ציבור למעונות יום

מ. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים

נ. קביעת הוראות פיתוח

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	4, 3	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לעקירה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		הנחיות מיוחדות
		זיקת הנאה
		זיקת הנאה
		זיקת הנאה
		חזית מסחרית
		חזית מסחרית
		חזית מסחרית
		להריסה
		להריסה
		להריסה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	89.89	2.65
מגורים	3,296.81	97.35
סה"כ	3,386.7	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89.9	2.65
דרך מוצעת	188.67	5.57
מגורים ד'	3,108.13	91.77
סה"כ	3,386.69	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושטחי שירות נלווים כגון אחסנה, חניה וכו'  2. מסחר בחזית מסחרית  3. מעונות יום כהפרשה בנויה בהתאם למצוין בנספח הבינוי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו נחלק ל-3 מבנים המסומנים במספרים 1,2,3 בנספח הבינוי.</p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין מרביים, מספר קומות וגובה המבנים המרבי, למעט הגמישות המותרות בעניין הגובה המרבי בהתאם בהוראות להלן.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת למבנים הוא מפלס הרחבה העליונה כמצוין בנספח הבינוי. מספר הקומות המרבי של מבני המגורים מעל קומת הכניסה הקובעת הנו 17, 11 ו-9 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר גמישות של 1 מטר במפלס ה- 0.00 של בניינים 1,2,3.</p> <p>4. תותר גמישות של 1 מטר בגובה המרבי של המבנים.</p> <p>5. בעת מתן היתר הבנייה תותר תוספת קומה תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפרט בנספח הבינוי זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת-קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת-קרקעית כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>6. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק מזערי של 40 ס"מ ע"פ תכנית הפיתוח ושלא יפחת משטח של 50 מ"ר בסה"כ, וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. יותרו דירות גן בבניינים 2 ו-3 בלבד.</p> <p>8. פתרון הרחבה העליונה אשר ממנה הכניסות למבנים בהתאם לנספח הבינוי הינו מחייב. המפלס הסופי של הרחבה ייקבע לעת מתן היתר בניה. הרחבה תהיה נגישה מכיוון רחוב קמחי.</p> <p>9. קירות תמך כלפי הרחוב לא יעלו על 3 מטר. עם זאת יקבע כי מפלסי פיתוח הרחבה העליונה כלפי רחוב דב קמחי יהיו בדירוג כמופיע בנספח בינוי. תותר גמישות לעת מתן ההיתר בקביעת מפלסי הפיתוח הסופיים בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>10. תכסית קומה טיפוסית של מגדל לא תעלה על 600 מ"ר.</p> <p>11. כל המחסנים יהיו בתת הקרקע</p> <p>12. 20% מסך כל יחידות הדירור יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי+ממ"ד.</p> <p>13. המגדל יחויב בביצוע "שוט אשפה".</p> <p>14. בשטחים המשותפים בסמוך אל הכניסות ליח"ד תתוכנן רחבת היערכות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה. בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>15. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.</p> <p>16. מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה במסגרת הוראות החלוקה החדשה מסומן בנספח הבינוי. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, יופרשו לטובת העיריה במסגרת הוראות החלוקה החדשה, ובעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>

## 4.1

## מגורים ד'

17. תובטח כניסה למבנים 1-2 גם מכיוון רחוב טשרניחובסקי.
18. התכנית מקצה שטח בנוי עבור מעונות יום במפלס הכניסה של בניין 3. המעונות יהיו נגישים מכיוון קמחי עם כניסה נפרדת ממבנה המגורים. תאום התכנון יתבצע מול מחלקת מבני ציבור ולשביעת רצונם בשלב היתר הבניה. השטחים יושלמו ברמת מעטפת.
19. חניות אופנים למגורים ימוקמו במחסנים שצמודים לדירות במפלס 1-.
20. גודל מחסן לא יפחת מ 5 מ"ר .

## הוראות ביחס למרפסות :

1. מרפסות יהיו בקווי הבניין. מרפסות במגדל יהיו עוקבות זו מעל זו.
2. הפניית מרפסות שירות/מסתורי כביסה לכיוון הרחוב תותר באישור אדריכל העיר ובכפוף להצגת פרטים אדריכליים של המסתור המבוקש.

ב

## הוראות בינוי

בינוי ו/או פיתוח  
פתחי מרחב מוגן

1. עבור פתחי מרחבים מוגנים ייתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.
2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.

ג

## גגות

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.
2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מיזוג אוויר וכו' תיעשה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.
3. כל הציוד הטכני המוצג על הגג יוסתר בצורה מלאה.
4. כל שטחי הגגות יופחתו באמצעות גינות, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.
5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון אספקת מים חמים.

ד

## גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. כל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע שלתכנית זו.

ה

## סטיה ניכרת

1. לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת סטיה מהוראה זו הינה סטיה ניכרת מהוראות התכנית
2. גובה הבניינים המרבי ומספר הקומות המרבי כפי שמופיע בטבלה 5 הינו מחייב. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת למעט הגמישות לעניין הגובה הכלולה בהוראות התכנית.
3. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים, צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש, יחשב כסטיה ניכרת



מגורים ד'	4.1
<p>4. מיקום שטחי המסחר בתכנית הוא מחייב. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. הוראות סעיף 4.1.2 יגי' מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. לפחות 60% מחזיתות המבנים יהיו באבן. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>2. יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה.</p> <p>4. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ-3 ס"מ.</p> <p>5. יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית.</p> <p>6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו'), ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p>	ו
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>הוראות למניעת מטרדי רעש:</p> <p>הבקשה להיתר תכלול פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למאפייני המבנה ובהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג חלונות, עובי וסוג זכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' לרבות פתרונות אדריכליים כגון הצגת מרפסות בחזית הפונה אל הכביש.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת רעש ממערכות אלו.</p> <p>3. תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. מומלץ למקם את המפוחים המרעשים בתוך חדרי סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות לרעש בלתי סביר-התש"ן, 1990.</p> <p>4. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים לא יעלה על 70 דציבל בתוך החניון ומעל 65 דציבל במרחק של 1 מ' מפתחי האוורור הסמוכים למעברים ובחצרות.</p>	ז
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור הקומות עד למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. קו בניין עילי הינו עבור הבינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>	ח
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. בקומת הקרקע במפלס 762.10, ייבנו שטחים לשימוש ציבורי עבור מעונות יום.</p> <p>2. סך השטחים למעונות יהיה 441 מ"ר ותובטח עבורם חצר בשטח 120 מ"ר</p> <p>3. מיקום השטחים הציבוריים כהפרשה מבונה הינו לפי המסומן בנספח הבינוי במפלס 762.10.</p> <p>מיקום השטחים הציבוריים במפלס ושטחם הינם מחייבים. הצורה הסופית של השטחים הציבוריים במפלס זה תיקבע לעת מתן היתר הבניה בתיאום עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>4. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית, בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	ט



4.1	מגורים ד'
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהא השלמת פיתוח השטחים בזיקת ההנאה, ורישום השטח הציבורי על שם עיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהא נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים ובתחום הדרך בתאום עם אגף שפ"ע</p> <p>3. תנאי לאיכלוס בתחום התכנית הוא השלמת ביצוע המדרכות ברחובות טשרניחובסקי וקמחי, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י רשות התמרור המוסמכת, ולפי העקרונות המוצגים בנספח תנועה.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח המגרש בקנ"מ של 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>א. אופן העמדת המבנים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. ציון מיקום יח' מיזוג אוויר ואופן הסתרתו, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין, מסתורי כביסה וכו'. סידור כל האביזרים הטכניים אשר יוצבו על הגגות ומכלל זאת דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו', ציון גמר הגג בכל המשטחים, ציון אמצעי וגופי תאורה במידה ומבוקשים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות ורבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. אישור מחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים לפתרונות האקוסטיים כאמור בסעיף 4.1.2 ח'.</p> <p>5. תאום פתרונות ואלמנטים מבניים למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים. האמצעים למיתון רוח ככל שיבוצעו לא יחושבו במניין השטחים העיקריים ותור סטייה סבירה שלהם מקווי בניין באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. הגשת חוו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש בשלב עבודות ההקמה לקריטריונים המוגדרים בחוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה.</p> <p>חוו"ד תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. הגבלת שעות העבודה כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תיקון 2011.</p> <p>ב. הגבלות על מפלסי רעש שמקורם בצידוד הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד הבניה), התשל"ט 1979.</p> <p>ג. הגבלות על מפלסי רעש מאתר הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>7. הגשת חוו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש מהמערכות המכאניות של בתי העסק ושל החניון לרבות מערכות אוורור של החניון, מערכות מיזוג אוויר, דחסנית אשפה, גנרטורים</p>



## 4.1

## מגורים ד'

לחירום, אזורי פריקה וטעינה ורמפות כניסה לחניון התת-קרקעי לרמות המותרות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990. חו"ד תאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

8. הגשת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע וואו השהייתם בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

9. תנאי להיתר בניה/היתר חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול, בין השאר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חו"ד לגבי הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים ומהפעילויות של המסחר המתוכנן וכן לגבי הרעש הצפוי ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

10. אישור המחלקה לאיכות הסביבה כי השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם כדי להוות מטרד לדיירים בבניינים הסמוכים.

11. אישור המחלקה לאיכות הסביבה למיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים.

12. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם אגף תוש"ה לעניין מיקום החניות עבור המעונות. תישקל האפשרות להקצות המקומות לשימוש הציבור בחלק משעות היממה.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לחניון בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.

יב

## תנאים למתן היתרי בניה

14. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים.

15. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם אדריכל הנוף ויועץ ניקוז.

16. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינון, מפרצי חניה, עמודי תאורה, ריצוף וריהוט רחוב.

17. תנאי להיתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקת ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה,

חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

18. תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת התברואה ובכלל זאת ניתוח הנדסי לגבי כמויות האשפה בהתאם לדרישתה.

19. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר בשטח התכנית.

20. תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת תברואה למיקום וגודל מתקני האשפה.

21. תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה (מתו"ס) כחוק.

22. תנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט בדגם העיר בתיאום ובהנחיית אדריכל העיר.

23. תנאי להיתר בניה יהא הכנת נספח מניעת מפגעים בשלב העבודות הבניה אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול תכנית ניהול סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה

## 4.1

## מגורים ד'

יג

## זיקת הנאה

א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו זיקה לציבור במפלס הפיתוח 762.10 ללא מגבלה כלשהי בזמן ובשימוש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

ג. תיאסר סגירת של השטח או חסימתו למעבר הציבור, ויאסר קירוי של המרחב הפתוח, וזאת למעט אלמנטים מקומיים של הצללה כפי שיאושרו בהיתר הבניה ע"י מהנדס העיר. סעיפי הוראה זו הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.

יד

## מסחר

## מסחר

המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד במפלס רחוב טשרניחובסקי ויוגבל ל- 300 מ"ר. גודל חנות לא יעלה על 50 מ"ר

הנחיות מנחות לעיצוב החזית המסחרית :

כל חזיתות החנויות בבניין, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגווים אחידים בתאם להנחיות המנחות להלן. תיאום סופי של עיצוב החזיתות עם אדריכל העיר יעשה לעת מתן היתר הבנייה :

הוראות עבור חלונות ראוה (ויטרינה) ודלתות הכניסה : ממדי הוויטרינה לא יחרגו מממדי הפתח בחזית האבן. מישור הוויטרינה יהיה שקוע לפחות 15 ס"מ פנימה ממישור חזית האבן. ניתן לבצע ויטרינה ללא מסגרת או עם מסגרת מפרופיל מתכת. מומלץ כי המסגרת תוסתר ככל האפשר מאחורי חשפי האבן. לפחות 70% משטח הוויטרינה יהיה עשוי מזכוכית שקופה. בכל מקרה אין להשתמש בזכוכית רפלקטיבית. רוחבו הנקי של פתח דלת הכניסה לבית העסק יהיה בהתאם לתקנות לעת מתן היתר הבנייה.

טו

## הנחיות מיוחדות

השטח המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות יפותח כגינה ציבורית ויכלול נטיעות עצים, שבילים, ספסלי ישיבה וכו' בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

בשטח זה ישולבו עצים 14-17 במפת העצים בתיאום עם אגף שפ"ע.

טז

## ניהול מי נגר

1. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה

2. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר האמצעים להפניית מי הנגר לתחום שטחים פתוחים סמוכים לתכנית ו/או חלחולם לתת הקרקע באמצעים הנדסיים.

## 4.2

## דרך מאושרת

## 4.2.1

## שימושים



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- מועד הפקה: 08/08/2019 14:17 - עמוד 18 מתוך 20 - מונה תדפיס הוראות: 40

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.2

#### איכות הסביבה

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשימושים במסחר.
2. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הגבוה הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
4. כל מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
5. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
6. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר בוועדה מקומית לרישוי יהיה הצגת דוח מיקרו-אקלים מעודכן לבחינת השפעת הרוח על המרחב והשימושים הציבוריים. הדוח ייעשה על פי הנחיות לאיכות הסביבה ויציג את האמצעים למיתון הרוח באמצעות פתרונות אדריכליים.

### 6.3

#### שמירה על עצים בוגרים

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. לא תבוצע כל עבודה במרחק של 4 מטרים ממרכז גזע העץ ביחס לעצים 12,13 במפת העצים.
- ה. עצים 14-17, במפת העצים ישולבו בתכנית הפיתוח של השטח המסומן בהנחיות מיוחדות.

### 6.4

#### תשתיות

1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.
2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ', לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר של 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.

## 6.4

## תשתיות

4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.
5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6".
6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
- בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
- בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
- בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
- בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
10. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
- אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.

## 6.5

## הריסות ופינויים

- יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

## 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן המשווער לביצוע התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה.